



## **REPONSE A LA CONSULTATION PUBLIQUE DE L'ARCEP SUR LE DEPLOIEMENT ET LA MUTUALISATION DE LA PARTIE TERMINALE DES RESEAUX EN FIBRE OPTIQUE**

# REPONSE A LA CONSULTATION PUBLIQUE DE L'ARCEP SUR LE DEPLOIEMENT ET LA MUTUALISATION DE LA PARTIE TERMINALE DES RESEAUX EN FIBRE OPTIQUE

## PREAMBULE

Le projet de loi de modernisation de l'économie en cours d'examen par le Parlement prévoit l'instauration dans la loi d'un principe de mutualisation selon lequel le premier opérateur ayant équipé un immeuble en fibre devra donner accès à son réseau aux autres opérateurs.

Dans cette optique, l'Arcep a lancé une consultation portant principalement sur les modalités techniques et juridiques de cette mutualisation ainsi que sur les pratiques conventionnelles à mettre en place entre opérateurs et copropriétés ou gestionnaires d'immeubles.

Depuis huit ans, la Caisse des Dépôts accompagne en ingénierie, expertise et en investissement les projets d'aménagement numérique des collectivités territoriales. Certains d'entre eux intègrent des perspectives de desserte des territoires en fibre optique (FTTx).

La Caisse des Dépôts exerce d'autre part, des activités historiques dans le domaine de l'immobilier et plus particulièrement de l'habitat social. Ses capacités d'investissement et son positionnement en font un partenaire privilégié qui, s'il investissait au sein d'opérateurs d'immeuble, apporterait aux fournisseurs d'accès comme aux bailleurs un gage de neutralité essentiel à la mutualisation des infrastructures déployées.

C'est dans ce contexte que la Caisse des Dépôts a souhaité apporter sa contribution à la consultation.

Cette contribution porte sur le rôle de l'Opérateur d'immeuble et sur la relation entre opérateurs et gestionnaires d'immeubles ou copropriétés.

## I. Rôle de l'Opérateur d'immeuble

### I.A Responsabilités de l'Opérateur d'immeuble (questions 1 et 2)

Lorsqu'ils seront mis en place, les réseaux de fibre optique devront « cohabiter » avec les réseaux de communication existant (cuivre, câble). Les propriétaires immobiliers devront donc gérer les relations avec deux voire trois interlocuteurs en charge de ces infrastructures mises en place au fil des évolutions technologiques au sein des bâtiments.

**Afin de favoriser un aménagement numérique homogène et pour simplifier les relations contractuelles à mettre en place par les propriétaires immobiliers, il paraît souhaitable que l'Opérateur d'immeuble assure l'ensemble du déploiement de l'infrastructure (colonne montante et raccordement palier), qu'il en garantisse la mutualisation auprès du propriétaire immobilier et qu'il soit responsable de son exploitation et de sa maintenance.**

Ces modalités simplifient également la question du partage des responsabilités en cas de problèmes techniques sur le réseau installé et sont plus sécurisantes pour les propriétaires.

La propriété des réseaux n'est cependant pas indissociable de leur exploitation :

- il est possible que certains propriétaires immobiliers souhaitent être propriétaires des réseaux installés, en particulier pour assurer une meilleure maîtrise et une plus grande flexibilité dans le choix du prestataire effectuant l'exploitation et la gestion des infrastructures. Dans ce cas, il paraît préférable que le choix des architectures, le déploiement et l'exploitation du réseau soient confiés à un prestataire unique ab initio.
- enfin, les collectivités seront amenées à jouer un rôle déterminant pour faciliter le déploiement des réseaux de fibre optique en particulier dans les zones les moins rentables. Selon les modalités d'intervention mises en place, certains réseaux déployés à l'intérieur des immeubles resteront propriété de la puissance publique et l'Opérateur d'immeuble en assurera uniquement la gestion et la maintenance.

## **I.B Mise en œuvre de la mutualisation**

### Fonctionnalités du point de mutualisation (questions 3 et 4)

Il convient de préciser tout d'abord que les propriétaires immobiliers cherchent à **limiter les nuisances liées aux interventions dans les immeubles et à garantir la pérennité des infrastructures installées.**

En outre, certains d'entre eux pourraient souhaiter utiliser les réseaux de fibre optique pour répondre à leurs propres besoins (vidéosurveillance, gestion de l'immeuble etc. ...).

Une des réponses à cette double problématique est le surdimensionnement des réseaux au moment de leur déploiement. Quel que soit le modèle économique qui serait retenu pour compenser ce surdimensionnement, il impacte les architectures déployées et plaide en faveur de la mise en place de boîtiers de brassage en pied d'immeuble.

D'autre part, les conditions d'accès aux points de mutualisation conditionneront la présence effective d'une offre concurrentielle ; les délais induits par la mise en place de boîtiers de brassage ou d'extensions à ces boîtiers de brassage pourraient pénaliser les opérateurs tiers. C'est pourquoi, il est indispensable a minima d'encadrer les délais de mise en place des infrastructures de mutualisation ainsi que les conditions d'accès à ces infrastructures.

### Processus pour les interventions à l'intérieur de l'immeuble

#### Raccordement du point de mutualisation

La présence d'une infrastructure de collecte capillaire neutre peut contribuer à optimiser le nombre d'interventions pour raccorder le point de mutualisation aux câbles de desserte. .

#### Raccordement d'un abonné (question 6)

En cas de problème dans la mise en place de l'infrastructure, il est prévisible que le client final se tourne vers la copropriété ou le bailleur dont il dépend.

**Ainsi que précisé plus haut, il paraît donc souhaitable que l'ensemble du déploiement de l'infrastructure à l'intérieur d'un immeuble soit confié à l'Opérateur d'immeuble et que ce déploiement soit limité dans le temps.**

La mise en place d'un cadre d'intervention structuré pour la réalisation des raccordements paliers doit permettre de réduire les nuisances à l'intérieur des immeubles tout en garantissant l'homogénéité des déploiements. Elle contribuerait également à simplifier les échanges entre l'Opérateur d'immeuble et l'ensemble des autres opérateurs et à optimiser les démarches commerciales des fournisseurs de services.

Le raccordement des abonnés à leur fournisseur de services en serait simplifié car il se limiterait physiquement aux opérations de jarretière au niveau du point de mutualisation (où qu'il soit situé) et aux interventions au sein du logement concerné.

**L'Opérateur d'immeuble étant responsable de la gestion de l'infrastructure et de sa mutualisation effective doit garder la responsabilité des opérations de branchement et de jarretière quel que soit son sous-traitant.**

**Le fournisseur de services quant à lui doit conserver la responsabilité de la relation avec le client final et des interventions au sein du logement ; il est cependant possible qu'il souhaite confier cette tâche en sous-traitance à l'opérateur d'immeuble.**

### Informations préalables nécessaires à la mutualisation (questions 7 et 8)

La Caisse des Dépôts partage l'analyse de l'Arcep sur la question des informations préalables nécessaires à la mutualisation ; au-delà de l'identité de l'Opérateur d'immeuble, de l'état des déploiements et des raccordements paliers, de la localisation du point de mutualisation, des immeubles desservis et des caractéristiques du boîtier de brassage, **il semble indispensable de**

**communiquer les plannings prévisionnels des déploiements et de tenir à jour ces informations afin de permettre aux fournisseurs de services d'anticiper sur leurs opérations de commercialisation .**

La mise en place d'un serveur d'éligibilité alimenté selon des protocoles normalisés est indispensable. Les informations doivent être accessibles aux opérateurs, aux clients finaux et aux collectivités.

## **II. Relation entre opérateurs d'immeubles et gestionnaires d'immeubles ou copropriétés**

Remarques sur le document de convention type annexé à la consultation (questions 9)

### Structure des relations contractuelles (questions 9a et 9b)

En préambule, **il semble nécessaire d'examiner les contraintes juridiques auxquelles sont soumis les propriétaires en fonction de leurs statuts et de leurs financements et de valider dans quelle mesure le choix d'un Opérateur d'immeuble doit suivre une procédure de mise en concurrence et sous quelque forme celle-ci doit s'opérer.**

D'autre part, compte tenu de l'importance de leurs parcs, il est prévisible que certains propriétaires ou bailleurs souhaiteront éviter la gestion d'une convention bâtiment par bâtiment. En ce cas, il est préférable de prévoir la signature de conventions cadre régissant les principales relations contractuelles et qui donneront lieu à des annexes spécifiques par bâtiment ou par groupe d'immeubles concernés.

**Les conditions techniques propres aux déploiements des infrastructures de fibre optique et à leur exploitation et maintenance conditionnent les nuisances à l'intérieur de l'immeuble lors du déploiement et de l'utilisation des infrastructures et à ce titre doivent être intégrées à la convention au sein d'annexes spécifiques. La rédaction d'un cadre détaillant ces annexes techniques serait souhaitable afin de faciliter la tâche des copropriétés.**

Pour ce qui est de la fourniture d'éventuels services collectifs, les modalités de mise en concurrence sont à définir en fonction des services rendus et de leur valeur et ne sont pas toujours identiques aux conditions régissant la mise en place de l'infrastructure par le gestionnaire d'immeuble. Les prestations correspondantes semblent donc relever d'une contractualisation séparée.

### Engagement de raccordement des lignes à un réseau très haut débit (question 9c)

Les projets d'aménagement numérique portés par les collectivités visent souvent un déploiement proactif de la fibre à l'intérieur des immeubles ; il conviendra donc de veiller à ce que la contrainte de raccordement à un réseau Très Haut débit ne conduise pas les opérateurs d'immeubles concernés à limiter leurs déploiements aux seuls sites sur lesquels ils ont des commandes de la part des fournisseurs de services.

### Engagement de mutualisation (question 9d)

La mutualisation est l'une des préoccupations majeures des propriétaires et des copropriétés et à ce titre, ses principes doivent figurer à la convention.

**Cependant, l'effectivité de cette mutualisation est subordonnée à l'agrément des opérateurs sur les modalités opérationnelles qui la conditionnent ou, à défaut, à la mise en place d'un cadre réglementaire précis sur ces questions.** En l'absence d'un agrément entre opérateurs ou d'une réglementation, l'inefficacité des contraintes de mutualisation risque de reporter sur les bailleurs ou les copropriétés la responsabilité du manque d'ouverture des infrastructures mises en place, puisque c'est vers eux que les occupants de l'immeuble se tourneront en cas de litige.

Parmi les modalités devant être précisées entre les opérateurs, figurent les conditions techniques et tarifaires et les délais de mise à disposition des infrastructures ainsi que les conditions de maintenance (engagements de qualité de service, délais d'intervention en cas de panne...). **Les conditions contractuelles entre l'Opérateur d'immeuble et les opérateurs de services peuvent**

**impacter les conditions d'exploitation et maintenance des infrastructures déployées et par voie de conséquence les annexes techniques de la convention entre l'Opérateur d'immeuble et le propriétaire ou la copropriété.**

#### Infrastructures d'accueil mises à disposition de l'Opérateur d'immeuble

Il est indispensable de définir précisément dans les annexes techniques les infrastructures d'accueil mises à disposition de l'Opérateur d'immeuble et les modalités financières de cette mise à disposition si celle-ci engendre des coûts pour le propriétaire ou la copropriété. En particulier, il conviendra de préciser les surfaces nécessaires, les plans des installations, la liste exhaustive des équipements installés, les modes d'alimentation en énergie...

L'Opérateur d'immeuble devra également s'engager à respecter les infrastructures déjà présentes plus particulièrement lorsque les fibres optiques sont déployées dans des gaines abritant d'autres réseaux.

#### Équipements installés sous la responsabilité de l'Opérateur d'immeuble (question 9f)

**Afin de limiter les nuisances à l'intérieur de l'immeuble et de garantir l'homogénéité des déploiements, il est souhaitable que l'ensemble des raccordements soit mis en place dès l'installation initiale.**

Il convient d'autre part de noter que, pour des raisons de contraintes d'accès au sein des immeubles, certains bailleurs sont peu favorables à la présence du point de mutualisation au sein de la propriété privée. Cette localisation rendrait également plus difficile la collecte en fibre optique jusqu'au point de mutualisation. Quelle que soit la solution retenue, il conviendra de prévoir le raccordement de tout opérateur afin de garantir l'ouverture effective à la concurrence des infrastructures installées.

#### Exécution des travaux et installation des équipements (question 9h)

Afin de rendre plus faciles les relations entre l'Opérateur d'immeuble et la copropriété, il est nécessaire qu'un planning d'installation soit communiqué à la copropriété ou au bailleur et régulièrement mis à jour. Le déploiement devra faire l'objet de réunions régulières de suivi des travaux en présence de représentants de la copropriété ou du propriétaire.

#### Gestion et maintenance des lignes (questions 9i et 9j)

Nous partageons l'analyse de l'Arcep selon laquelle l'Opérateur d'immeuble doit être responsable de la gestion et de la maintenance des équipements installés sous sa responsabilité ; il doit pouvoir faire appel à des sous traitants.

La liste des personnels et prestataires susceptibles d'intervenir dans le cadre des prestations d'exploitation et maintenance peut devoir être précisée dans les annexes techniques pour des raisons de contrôle d'accès à l'intérieur des immeubles.

Enfin, il est probable que certains bailleurs et copropriétés demandent à l'Opérateur d'immeuble des engagements de délai relatifs à la maintenance des infrastructures.

#### Modification des infrastructures d'accueil et des équipements

Compte tenu des nuisances qu'elles sont susceptibles d'engendrer, toutes les installations ou interventions sur des câbles dans les parties communes sont susceptibles d'être considérées par les propriétaires et les copropriétés comme structurantes ; en ce cas elles requièrent des autorisations préalables de la copropriété ou du propriétaire avant d'être effectuées. Cependant, elles ne relèvent pas toutes d'une assemblée générale : par exemple, suite à une assemblée générale, une copropriété pourrait autoriser le syndic ou le conseil syndical la représentant à gérer pour son compte la convention avec l'Opérateur d'immeuble et plus particulièrement à donner les autorisations nécessaires à la gestion courante des interventions dans l'immeuble.

**L'ensemble des interventions sur l'infrastructure qui peuvent conduire à des interruptions de services doit être soumis à autorisation préalable de la copropriété ou du propriétaire.**

#### Information (question 9k)

Ainsi que précisé plus haut et en fonction de l'ampleur des infrastructures à déployer, le propriétaire ou la copropriété peuvent vouloir mettre en place des points réguliers au moment du déploiement, puis, en phase d'exploitation, des réunions de suivi avec l'Opérateur d'immeuble.

En ce qui concerne l'information des opérateurs tiers, nous rappelons ici l'intérêt de leur communiquer régulièrement des plannings de déploiement.

#### Dispositions financières

Dans le cas où la copropriété ou le propriétaire auraient pris la décision de rester propriétaires de leur infrastructure, ils peuvent être amenés à confier à l'Opérateur d'immeuble sa réalisation et en ce cas, les travaux peuvent faire l'objet de contreparties financières.

Dans le cas où la mise à disposition par la Copropriété d'infrastructures d'accueil entraînerait des coûts (investissements ou frais de fonctionnement), il est nécessaire de préciser que ces coûts sont à la charge de l'Opérateur d'immeuble.

#### Propriété

**Il convient de prévoir la possibilité qu'une copropriété ou un propriétaire souhaite conserver la propriété des infrastructures déployées.**

#### Durée (question 9m)

Dans le cas où l'Opérateur d'immeuble est propriétaire des infrastructures, il semble raisonnable que la durée de la convention soit d'une durée correspondant a minima à la durée d'amortissement des infrastructures déployées

Dans le cas où le propriétaire ou la copropriété est propriétaire de l'infrastructure, la convention devient une convention de gestion, d'exploitation et maintenance et sa durée peut être raccourcie.

#### Résiliation

En cas de résiliation de la convention, il faut prévoir les modalités qui permettent de maintenir les services aux habitants de l'immeuble.

**Si l'Opérateur d'immeuble est propriétaire des infrastructures, il semble très complexe de transférer la gestion et l'exploitation de cette infrastructure à un tiers. En conséquence, il serait souhaitable d'évaluer la possibilité que le propriétaire d'immeuble ou la copropriété puisse racheter les infrastructures en cas de résiliation.**

#### Conclusion

La mise en place de la mutualisation des réseaux de fibre optique à l'intérieur des immeubles est un enjeu majeur du déploiement des réseaux FTTx car elle conditionnera l'importance et la rapidité des déploiements et le maintien d'une offre concurrentielle.

En conclusion, il paraît important de souligner les points suivants :

- Le dimensionnement des réseaux et les architectures choisies doivent s'inscrire dans un objectif de pérennité et de développement de la concurrence.
- la mise en place d'un aménagement numérique homogène et une simplification des relations contractuelles entre opérateurs d'immeubles et propriétaires favorisera la diffusion du très haut débit. Les copropriétés peuvent avoir besoin de s'appuyer sur des éléments de référence y compris pour rédiger les annexes techniques qui leur sont propres.

- l'effectivité de la mutualisation des réseaux suppose le cadrage des conditions techniques et tarifaires dans lesquelles elle se mettra en place. A défaut, la responsabilité du manque d'ouverture des infrastructures pèserait sur les bailleurs et les copropriétés car les clients finaux se retourneraient vers eux en cas de litige.